



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU



19/10/2023

Belediye Meclisinin 06/10/2023 tarih ve 2023/155 sayılı kararıyla komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Korucuk Mahallesi muhtelif adalarda imar hatlarının ve yapılaşma şartlarının düzenlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-201033421) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda; gerekçeleri ayrıntılı olarak belirtilerek, hazırlanan plan değişikliği ile Korucuk mahallesi sınırları içerisinde yer alan muhtelif adaların imar hatlarında ve yoğunluk artışı olmaksızın yapı nizamlarında düzenleme yapıldığı, ayrıca Korucuk Mahallesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Özel Hükümlerinin "3.KONUT ALANLARI" bölümündeki 3.B. ve 3.C. maddelerinin sonuna "MİNİMUM PARSEL ŞARTI DAHA ÖNCE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 15, 16 VE 18. MADDELERİNE GÖRE İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR."; aynı bölümün sonuna "3.D. KONUT ALANLARI İÇERİSİNDEKİ ADA AYRIM ÇİZGİLERİ YAPILAŞMA ŞARTLARINI BİRBİRİNDEN AYIRMAK VE GEÇERLİ OLDUĞU YOL CEPHESİNİ BELİRTMEK AMACIYLA ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLUP KESİN SINIRLAR DEĞİLDİR. İMAR UYGULAMASI TAMAMLANDIKTAN SONRA OLUŞACAK YENİ PARSEL SINIRLARINA GÖRE ADA AYRIM ÇİZGİLERİNDE DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR. ANCAK, BİRDEN FAZLA, FARKLI YAPILAŞMA ŞARTLARINI İÇEREN PARSELLER ÜRETİLEMEZ VE FARKLI YAPILAŞMA ŞARTLARINA SAHİP PARSELLER TEVHİD EDİLEMEZ." şeklinde plan hükümlerinin ilave edildiği anlatılmaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait Plan Hükümleri şu şekildedir:

1. PAMUKKALE İLÇESİ GENEL PLAN HÜKÜMLERİ İLE KORUCUK MAHALLESİNE AİT MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; hazırlanan ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri komisyonumuzca Kudret İNCESÖZ'ün muhalefet şerhine karşılık **oyçokluğu ile uygun görülmüştür.**

Kudret İNCESÖZ'ün muhalefet şerhi;

Hazırlanan plan değişikliği ile aynı imar adası içerisinde farklı yapılaşma şartında parseller bulunduğundan ileriye dönük vatandaş mağduriyetlerinin oluşmaması için plan değişikliğini uygun bulmuyorum.

Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin b bendine göre onanmak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesinin b bendine göre karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA-
Başkan V.

Kudret İNCESÖZ
Üye

Server MUNDUS
Üye

Süleyman Sını KAYA
Üye

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Pamukkale Belediye Meclisinin 03.11.2023 tarihli toplantısında incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilen; Sağlık İşleri Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliğinin Müdürlük faaliyetlerinin daha etkin, verimli, hızlı ve kaliteli yürütülmesi amacıyla yeni ilaveler yapılması ve güncelliğini yitiren kısımların çıkartılması suretiyle yeniden düzenlenen görev ve çalışma yönetmeliğinin kabulü konusunu incelemek üzere toplanan Komisyonumuzca yapılan müzakereler sonucunda;

5393 Sayılı Belediye Kanununun 48.maddesi ile "Belediye ve Bağlı Kuruluşları ile Mahalli İdare Birlikleri Norm Kadro İlke ve Standartlarına Dair Yönetmelik" esasları çerçevesinde, C-15 Grubunda yer alan Belediyemizde meclis kararına müteakiben yürürlüğe girmek üzere Sağlık İşleri Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliğinin Müdürlük faaliyetlerinin daha etkin, verimli, hızlı ve kaliteli yürütülmesi amacıyla yeni ilaveler yapılması ve güncelliğini yitiren kısımların çıkartılması suretiyle yeniden düzenlenen Sağlık İşleri Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliğinin kabulü ile önceki görev ve çalışma yönetmeliğinin yürürlükten kaldırılması Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz. **03.11.2023**

İDARİ VE DİĞER İŞLER KOMİSYONU

Hakkı TOKER

Başkan



Zehra KARABAY

Başkan Vekili



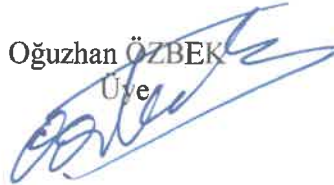
Ozan TOPAL

Üye



Oğuzhan ÖZBEK

Üye



Emin TEKİN

Üye



MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin Kasım ayı toplantısının 03/11/2023 tarihli toplantısında incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilen; Denizli İli, Pamukkale İlçesi, İstiklal Mahallesi, 6079 ada, 3 parsel no.lu, 522,13 m² sahalı taşınmazın son katını İl Sağlık Müdürlüğü hizmetlerinde (Cumhuriyet Aile Sağlığı Merkezi ve Cumhuriyet Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu) kullanmak üzere Denizli Valiliği adına Denizli İl Sağlık Müdürlüğüne tahsis edilip edilmeyeceği, tahsisi uygun görüldüğü takdirde protokol yapılması ve protokolü imzalamak üzere Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye yetki verilmesi hususunu incelemek üzere toplanan Komisyonumuzca yapılan müzakereler sonucunda;

Mülkiyeti Pamukkale Belediyesi adına kayıtlı, Denizli İli, Pamukkale İlçesi, İstiklal Mahallesi, 6079 ada, 3 parsel nolu, 522,13 m² sahalı taşınmazın son katını İl Sağlık Müdürlüğü hizmetlerinde (Cumhuriyet Aile Sağlığı Merkezi ve Cumhuriyet Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu) kullanılmak üzere 5393 sayılı Belediye Kanununun 75.maddesinin (d) bendine göre 10 (on) yıl süre ile bedelsiz olarak Denizli İl Sağlık Müdürlüğüne tahsis edilerek Belediyemiz ile protokol yapılması ve protokolü imzalamak üzere Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye aynı kanunun 38.maddesinin (g) bendi uyarınca yetki verilmesi Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.03/11/2023

İDARİ VE DİĞER İŞLER KOMİSYONU

Hakkı TOKER
Başkan



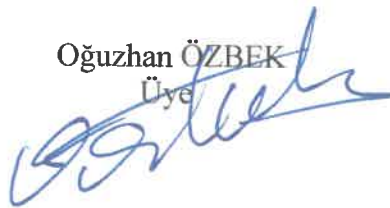
Zehra KARABAY
Başkan Vekili



Ozan TOPAL
Üye



Oğuzhan ÖZBEK
Üye



Emin TEKİN
Üye





BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU



03/11/2023

Belediye Meclisinin 03/11/2023 tarihli 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen;

Pamukkale Belediye Meclisinin 04/08/2023 tarih, 2023/128, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/08/2023 tarih, 511 sayılı kararı ile onaylanan Denizli İli, Pamukkale İlçesi, 15 Mayıs Mahallesi idari sınırları içerisinde, Mahkeme kararıyla hukuken plansız durumda kalan 1614, 1615 nolu imar adaları ve çevresi ile ilgili 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planına (Plan İşlem Numarası: UİP-201023387) kanuni askı süresi içerisinde yapılan itirazlar komisyonumuzca incelenmiştir.

1) E K , R A ayrı dilekçelerle, Denizli İli, Pamukkale İlçesi, 15 Mayıs Mahallesi, 18L-I pafta, 1615 ada, 10 nolu parsel malikleri olarak; söz konusu kararlar ile onaylanan 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı ile taşınmazının bulunduğu yerin "katlı otopark alanı" olarak belirlendiğini, tarafını mağdur edecek nitelikte olup uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğuracağını, belirlenen bölgenin sosyal ve coğrafi yapısına uygun olmadığını, bölgenin otopark ihtiyacının da olmadığını, zaten Belediyemizce itiraza konu imar planı ile belirlenen alana çok yakın konumda olan ve 15 Mayıs, 1065 Sok. No:11, 20150 Pamukkale/DENİZLİ adresinde katlı otoparkın mevcut olduğunu, söz konusu otoparkın 2018 yılında faaliyete başlamış, bölgenin ihtiyacını karşılar nitelikte olduğunu, dolayısıyla söz konusu bölgeye otopark yapılması için kamu yararının artık mevcut olmadığını, imar planında otopark alanı olarak belirlenen bölgenin Çınar olarak tabir edilen Gazi Mustafa Kemal Bulvarının hemen altında olduğunu, bu caddenin sivil araç trafiğine uzun yıllar önce kapatıldığını, sadece kamu araçlarının kullanımına tahsis edildiğini, bu nedenle bölgenin trafik sirkülasyonunda sorun olmadığını, araç trafiği bakımından sakin olan ve sokaklarından iki aracın zor geçtiği bir bölgeye otopark yapılmasının yine o bölgedeki sirkülasyonu olumsuz etkileyeceğini, itiraza konu imar planının uygulanması halinde kendisi gibi birçok kişinin mağdur olacağını, Denizli'de bu evden başka oturabilecekleri bir taşınmazlarının bulunmadığını, imar planının uygulanması halinde mülkiyet hakkının ihlal edilmiş olacağını belirterek imar planının uygulanmasından vazgeçilmesi talebiyle plana itiraz etmektedir.

2) F S , G , H Ç , Z Ç ayrı dilekçelerle, tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Gürcan Mah., 1615 ada, 12 nolu parsel malikleri olarak; adı geçen 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planının Anayasa ile korunan kişilerin mülkiyet hakkının özüne dokunduğunu, mülkiyet hakkını ortadan kaldırdığını, çevrede mevcut bir çok kapalı, açık ve yol üstü otopark alanı olması sebebiyle yapılan işlemde kamu yararı bulunmadığını, eksik ve yetersiz incelemeyle eşdeğer alan bırakılmadan hazırlandığını, araştırma ve analiz çalışmalarının gerektiği gibi gerçekleştirilmediğini, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırı davranıldığını, birçok insanın evsiz kalmasına, mağduriyetine sebep olacağını, nüfus ve trafik yoğunluğu gibi çevresel etkileri ile toz, gürültü ve duman gibi insan sağlığını bozucu etkilerin yöntemince araştırılmadan alelacele hazırlandığını, yetki, şekil, sebep, konu ve amaç yönlerinden açıkça hukuka aykırı olduğunu, öncesinde 2013 yılında yine aynı bölgede Denizli Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılmaya çalışıldığını, fakat Denizli İdare Mahkemesi tarafından iptal edildiğini, 2018 yılında da yine aynı bölgede tekrar Denizli Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılmaya çalışıldığını, fakat bu imar planlarının da yine Denizli İdare Mahkemesi tarafından iptal edildiğini, yine 2017-2018 yıllarında Denizli Büyükşehir

Belediyesi tarafından 1614 ve 1615 parsel maliklerine karşı Denizli Asliye Hukuk Mahkemelerinde açılan "kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili" davalarının da, Belediye tarafından takip edilmediğinden 6100 Sayılı HMK. nun 150/5. Maddesi gereği "açılmamış sayılmasına" karar verildiğini, Denizli Büyükşehir Belediyesinin kendisinin on yıllardır yapamadığı imar değişikliğinin şimdi Pamukkale Belediyesine yaptırmaya çalıştığını, yapılan işlemde kesinlikle kamu yararı olmadığını, birilerinin subjektif hırs ve şahsi menfaatlerinin tatmin edilmesinin söz konusu olduğunu belirterek adı geçen imar planının iptali talebiyle plana itiraz etmektedir.

3) H T tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Gürcan Mah., 1615 ada, 12 nolu parselde mirasçı olarak pay sahibi olduğunu belirterek 1614, 1615 nolu imar adaları ve çevresini "katlı otopark alanı" olarak düzenleyen adı geçen planın iptali talebiyle plana itiraz etmektedir.

4) M Ç vekili Av. A Ç ; söz konusu alanda müvekkilinin de taşınmazının yer aldığı, mülkiyet hakkının özüne dokunulduğunu, ilgili bölgede daha öncesinde Denizli Belediyesinin imar kararı çıkarttığını, ilgili kararın yargı yolu ile kaldırıldığını, aynı bölgenin ilimiz büyükşehir olduktan sonra, Belediyemizin yetki alanı içerisinde kaldığını, Belediyemize devredilmesi neticesinde tekrar imar konusunun olduğunu, otopark yapılması için, ilimizin merkezi konumunda yer alan bölgenin imara açılmaması gerektiğini, Anayasa 35. Maddesinde: "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." denildiğini, bu nedenle mülkiyet hakkına dokunulmasının hukuka ve hakkaniyete aykırı olduğunu, mülkiyet hakkına dokunulması hususunda Anayasa'dan da açıkça anlaşılacağı üzere, bazı olguların bulunduğunu, bu otoparkın yapılması hususunda, imara açılan alanda herhangi bir kamu yararının bulunmadığını, ilgili bölgede kamu yararına tahsis edilmiş, boş araziler bulunmakta iken, müvekkilinin ve sair vatandaşların mülkiyet hakkının özüne dokunan bu kararın Anayasa'ya aykırı olduğunu, toplum yararına aykırı olacağını, bölgede otopark yapımına müsait kamu arazisi varken, yüzlerce vatandaşı konutundan edecek bir imar durumunda, toplum yararından bahsedilemeyeceğini belirterek plana itiraz etmektedir.

Denizli İdare Mahkemesinin 12/11/2018 tarih E:2017/1124-K:2018/1180 sayılı kararıyla, 16/02/2016 tarih ve 236 sayılı Denizli Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan 15 Mayıs Mahallesi 1614 ve 1615 adalar ve çevresinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptal edilmesiyle hukuken plansız kalan alan incelendiğinde ise iptal edilen planda "Genel Otopark Alanı" olarak planlı olduğu görülmektedir. Söz konusu alan, yapılan analiz çalışmalarından anlaşıldığı üzere yoğun trafik akışının bulunduğu, karma kullanım alanlarının ortasında yer almaktadır. Ayrıca kentin merkezi ve yapılaşmanın yoğun olduğu eski kent merkezi olarak da tanımlanabilmektedir.

Planlama çalışmasına konu olan bölgede yer alan ticaret, bankacılık, eğitim, idari kurum binalarının, yeşil alanların, meydanların güncel hayatta da eski önemini korumaya devam ettiği açıkça görülmektedir. Böylesi bir alanda günümüz ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak yeni alanlar oluşturulması oldukça güç olmaktadır. Ancak bölgenin özellikleri, fonksiyon kullanımları, ulaşım aksları, artan araç sahipliği göz önüne alındığında, otopark ihtiyacı belirgin şekilde ortaya çıkmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 1. fıkrasında "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.", 2. Fıkrasında: "İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." denilmektedir.

Plan iptaline dayanak oluşturan bilirkişi raporunda da planlamanın öngördüğü hedef ve stratejilerin duran olduğunun iddia edilemeyeceği, değişen koşullar, gereksinimler, dengeler

ve zorunluluklar nedeniyle arazi kullanım kararlarında değişiklik yapılması gerekliliğinin ortaya çıkabildiği, kentsel fonksiyonların kent mekânı üzerindeki dağılımında imar planlarının, kent genelinde bütünsel ve dengeli bir dağılım gerçekleştirdiği varsayımının yasal mevzuatta da açık bir biçimde ortaya konduğu, zaman içerisinde yeni oluşan şartlar ve gereksinimler nedeniyle plan bütününde kurulan bu dengelerin yeniden ele alınmasının gerektiği durumlara ilişkin belirli zorunluluklar ve koşulların tanımlandığı, plan değişikliklerinin kentsel ölçekte operasyonel müdahaleleri gerçekleştirmek üzere bir araç olarak kullanılması amacıyla 3194 Sayılı İmar Kanunu çerçevesinde tariflenen mülga "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik" in 3. maddesi 6. bendinde "plan değişikliği"; "Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleri" olarak tanımlandığı, plan değişikliklerinin hangi durumlarda ve hangi usullerle yapılacağı konusunda, şehircilik ilkelerinin ve planlama esaslarının öngördüğü koşullar ile imar mevzuatının birebir örtüştüğü açıklanmaktadır.

Denizli Belediye Meclisi'nin 12.01.2012 tarih ve 93 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin iptaline ilişkin Denizli İdare Mahkemesinin 27/03/2013 tarih, 2012/615 E., ve 2013/350 K. sayılı kararına, daha sonra, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisininin 16/02/2016 tarih ve 236 sayılı kararıyla hukuken plansız konumda kalan alanda onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının iptaline ilişkin yine aynı mahkemenin 01/11/2018 tarih, 2017/1224 E., 2018/1180 K. sayılı kararına da dayanak oluşturan 11/02/2013 tarihli raporun incelemesinde; bilirkişi heyetince, Denizli Kent merkezi ve yakın çevre alanındaki otopark plan kararlarının dağılımının incelenmesi amacı ile Denizli Kent merkezi ve yakın çevre alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kullanılarak bir analiz çalışması hazırlandığı, ayrıca ayrı bir harita ile imar planında öngörülen açık otopark kararları ve kapalı otopark kararları ile aynı tarihte gerçekleştirilmiş olan (12/01/2012 tarihinde onaylanan) plan değişiklikleri ile Denizli Kent merkezi ve yakın çevresinin otopark ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak öngörülen "Belediye Hizmet Alanları (Katlı Otoparklar)" kararları işlendiği, söz konusu haritalarda kapasitesi yaklaşık 10 ile 30 arasında değişen düşük kapasiteli açık otopark alanlarının, plan değişikliği öncesi yürürlükte olan planda öngörülmüş olan orta ve yüksek kapasiteli kapalı/açık otopark alanlarının, 12/01/2012 tarihinde onaylanmış olan plan değişiklikleri ile Denizli Kent merkezi ve yakın çevresinin otopark ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak öngörülen "Belediye Hizmet Alanları (Katlı Otoparkları)"ın gösterimlerinin yapılarak inceleme yapıldığı; yapılan inceleme sonucunda, plan değişikliği öncesi yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında Denizli Kent merkezi ve yakın çevresindeki açık otopark alanlarının sayı ve dağılımının, bu alanın dışındaki konut alanlarından bir fark göstermediği, başka bir ifade ile, Denizli Kent merkezi ve yakın çevresinde daha fazla olması beklenen otopark alanlarının, görece olarak daha az bir yoğunluğa sahip olduğu, oysa, kent merkezi ve yakın çevre alanında daha fazla otopark alanı ayrılmasının şehircilik ilkeleri ve planlama esasları gereği olduğu, otopark alanlarının imar planı kararları ile ayrılmasının esas, geçici ruhsat ile işletilen otoparkların, uzun vadede otopark ihtiyacının karşılanmasında ne kadar pay sahibi olacağına tamamı ile serbest piyasa koşullarına ve taşınmaz sahiplerinin tercihlerine bağlı, imar planlarında ortaya çıkan otopark ihtiyacının karşılanması amacı ile yeterli sayı ve büyüklükte otopark alanlarının ayrılmasının şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve imar mevzuat gereği, Denizli Kent Merkezi ve yakın çevresine ilişkin dava konusu plan değişikliği öncesinde yürürlükte olan imar planı kararları incelendiğinde, yeterli sayıda kamusal otopark alanının ayrılmamış olduğu tespitlerinde bulunulduğu anlaşılmaktadır.

Bilirkişi heyetince yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda, söz konusu plan değişikliğinin "Kent Merkezi Yol İçi ve Yol Dışı Otopark Etütleri" çalışması ile desteklenmiş olması nedeni; değişikliğin kamu yararı gözetilerek nesnel, teknik ve bilimsel gerekçelere

dayandırıldığı sonucuna varmıştır. Ayrıca dava konusu plan değişikliği ile plan ana kararlarının ve plan kararlarının sürekliliğinin bozulmadığı değerlendirilmiştir.

Bilirkişi Heyeti, özetle dava konusu 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar değişikliğinin kamu yararı gözetilerek nesnel, teknik ve bilimsel gerekçelere dayandırılmış olduğu ve plan değişikliği ile öngörülmüş olan plan kararları ile plan ana kararlarını ve plan kararlarının sürekliliğinin bozulmadığı; bu açılardan dava konusu plan değişikliğinin yönetmelikteki tanımına uygun olduğu değerlendirmesi yapmıştır.

Bilirkişi raporunun sonuç kısmında, plan değişikliği öncesi yürürlükte olan imar planlarında Denizli Kent Merkezi ve yakın çevresi için yeterli sayı ve kapasitede kamusal otopark alanı ayrılmamış olması, dava konusu plan değişikliğinin, kamu yararı gözetilerek nesnel, teknik ve bilimsel gerekçelere dayandırılmış olması ve değişikliğin plan ana kararlarını olumsuz yönde etkileyici nitelikte olmaması, dava konusu imar planı değişikliklerinde dava konusu alan için öngörülmüş olan "Belediye Hizmet Alanı(Katlı Otopark)" plan kararlarının, kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik sosyal ve teknik altyapı alanlarından olması tespitinden hareketle, üst ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu ile Denizli 1/25000 ölçekli Çevre düzeni Planı kararıyla çelişmemesi ve "Planların kademeli birlikteliği ilkesi"ne uygun olması, imar planı değişikliklerinde, plan değişikliği öncesinde yürürlükte olan plan kararlarının kazanılmış hak oluşturabilmesi için, ruhsat başvurusu yapıldığı tarihte yürürlükteki imar planı hükümlerine göre inşaat ruhsatı alınmış ve yapının yasal süresi içinde ^{na plan} tamamlanmış olması gerektiği; inşaat ruhsatı alınmamış veya alınan inşaat ruhsatlarının zamanında yenilenmemiş olması durumunda, yani imar planı koşullarının geçerli olacak olması; inşaat ruhsatına esas olan imar planı hükümlerine uygun olarak tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmış yapıların imar kanununun uygulama araçları kullanılarak kamu mülkiyetine geçmedikleri sürece ekonomik ömürleri sona erene kadar varlıklarını yasal olarak sürecek olmaları; ekonomik ömürleri sona eren yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda, yapının bulunduğu parsellerdeki yapılaşma hakkının yürürlükteki plan kararına göre belirlenecek olması, imar planlarında kamu yararı ilkesinin bireysel yapılaşma hakkından önce gelmesi; dava konusu alanda mevcutta bulunan yapıların, alanın imar planı kararları ile kamu yararına teknik donatı alanlarına ayrılmasına engel olmayacağı; bu tür uygulamalarda, taşınmaz sahiplerinin mağduriyetlerinin giderilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatında imar planı uygulama araçlarının ayrıntılı biçimde tanımlanmış olması; dava konusu plan değişikliği ile öngörülen plan kararlarının taşınmaz sahipleri için yaratacağı mağduriyetlerin ancak planın uygulama aşamasında tartışma konusu olabileceği, imar planlarında, otopark ihtiyacının karşılanması amacı ile yeterli sayı ve büyüklükte otopark alanlarının ayrılmasının şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve imar mevzuatı gereği olması; otopark alanlarının imar planı kararları ile ayrılmasının esas olması; geçici ruhsat ile işletilen otoparkların, uzun erimde otopark ihtiyacının karşılanmasında ne kadar pay sahibi olacağı tamamı ile serbest piyasa koşullarına ve taşınmaz sahiplerinin tercihlerine bağlı olması, dava konusu "Belediye Hizmet Alanı (Katlı Otopark)" plan kararının yer seçiminin, planda öngörülen ulaşım altyapısı ve hizmet etmesi öngörülen fonksiyonlar da dikkate alındığında, erişilebilir bir konumda öngörülmüş olması; yer seçiminin şehircilik ilkeleri, planlama esaslar ve bölge ihtiyaçlarının karşılanması açısından uygun bulunması, dava konusu katlı otopark alanına giriş çıkış için kullanılacak yolların dava konusu plan değişikliğine taşıt yolu olarak gösterilmiş olması ve yolların işlevini yerine getirmesi için yeterli genişlik ve dönme açılarında öngörülmüş olması, dava konusu plan kararının, planda öngörülen işlevini gerçekleştirebilmesi için uygun büyüklükte belirlenmiş olması, alanının fiziksel yapısı ve fiziksel koşulları ile uyumlu bulunması, dava konusu plan değişikliğinde öngörülen "Belediye Hizmet Alanı (Katlı Otopark)" hangi amaçla kullanılacağına açık olarak ifade edilmiş olması ve yapılaşma koşullarının açık olarak belirtilmiş olması, dava konusu plan değişikliğine konu alan için belirlenmiş olan yapılaşma koşulunun, çevre yapılaşmaya uyumlu

olması ve planda alan için öngörölmüş olan işlevi yerine getirmesi için uygun ve yeterli bulunması, dava konusu plan değişikliği kararlarının adalar bütününe kapsayacak biçimde öngörölmüş, aynı yapı adasındaki tüm parsellerin plan kararına dâhil edildiği, dolayısıyla planlamanın eşitlik ilkesine aykırı bir tutum bulunmaması gerekçeleri ile söz konusu plan değişikliğinin uygun olduğu sonucuna varıldığı belirtilmektedir.

Ancak, dava konusu plan değişikliği ile dava konusu alandaki "Konut Alanı", "Öğrenci Yurdu" ve "Park" plan kararlarının, "Belediye Hizmet Alanı (BHA) (Katlı Otopark)" plan kararına dönüştürölmüş olması; bu kullanımlardan "Park" ve "Öğrenci Yurdu" arazi kullanım kararlarının, sosyal ve teknik alt yapı alanları niteliğinde olması; dava konusu plan değişikliği ile kaldırılan "Öğrenci Yurdu" ve "Park" alanları için, plan değişikliğinde bu alanların hizmet verdiği bölgede eşdeğer alanlar ayrılmamış olması nedeni ile dava konusu plan değişikliğinin dava konusu alan ve çevresindeki donatı alanlarını dengesini olumsuz yönde bozucu nitelikte olması gerekçesi ile dava konusu plan değişikliğinin mülga "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik" in 27. maddesine aykırı olduğu ve 3. maddesindeki "plan değişikliği" tanımına uygun olmadığı kanaati bildirilmiştir.

Dolayısıyla, mahkemenin iptal gerekçesi otopark kararına ilişkin olmayıp sadece kaldırılan sosyal altyapı alanları yerine hizmet verdiği bölgede eşdeğer alan ayrılmamış olmasına ilişkindir.

Özetle, hukuken plansız kalan ve bu nedenle plan yapılması zorunluluğu bulunan dava konusu alanda, mahkeme kararı, bilirkişi raporu ve plan açıklama raporu incelendiğinde Otopark Alanına dönüştürölmüş olması ile ilgili kararın bölgenin ihtiyaçlarını karşılamaya dönük bir karar olduğu, planlama ve şehircilik açısından zorunluluk arz ettiği açıkça görölmektedir.


Bilirkişi raporu ve mahkeme kararlarının incelemesi sonucunda, bölgenin otopark, sosyal tesis alanı, teknik altyapı alanı ve yeşil alan ihtiyaçları araştırılarak eşdeğer alanlar sağlanacak şekilde hukuken plansız kalan bölgede planlama sorunlarının çözümüne ilişkin alternatifler değerlendirilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5. Maddesinde sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlar "Sosyal Tesis Alanı" tanımı içerisinde yer almaktadır.

Bilirkişi raporunda belirtilen ve mahkemece iptale gerekçe oluşturan hususların giderilmesi adına, öncelikle, iptal edilen planlarda kaldırılmış olan "Sosyal Tesis Alanı" statüsündeki alanın (bölgenin zaman içerisinde oluşan veya oluşabilecek yeni ihtiyaçlarını da karşılamak üzere sosyal tesis niteliğindeki alternatif kullanım alanları ile çeşitlendirilerek) ve "Park" alanı kullanımının hukuken plansız kalan alan içerisinde ayrılmasına yönelik seçenekler gözden geçirilmiştir.

Kent merkezi niteliğindeki bölgenin imar planları incelendiğinde, bölgeyi çeşitli amaçlarla ziyaret eden veya bölgede daimi olarak ikamet eden yerleşik nüfusun gündelik ihtiyaçlarını giderecek kamu mülkiyetindeki "Sosyal Tesis Alanları"nın çok fazla olmadığı tespitine de dayanarak hukuken plansız kalan alan dışındaki sosyal ve teknik altyapı niteliği taşımayan kullanım alanlarının "Sosyal Tesis Alanı" ve "Park" alanına dönüştürölmüşüne yönelik çalışma yapılarak eşdeğer alanlar sağlanmıştır.

Sonuç olarak, yukarıda belirtilen gerekçelerle, mahkeme kararıyla iptal gerekçelerinin giderilmesi, bölgenin ve şehrin otopark, sosyal tesis, aktif yeşil alan, diğer teknik altyapı ihtiyaçlarının karşılanması, kültür varlığı niteliği taşıyan yetkili kurullarca tescilli taşınmazların etkin korumasının sağlanması, tescilli yapılarla uyumlu yapılaşmaların oluşabilmesi, üst ölçekli planlara uygunluğun sağlanması için 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

 5

İtirazlara konu olan planın hazırlanması aşamasında, çeşitli rapor ve kararların incelenmesi sonucu otopark alanı oluşturulmasına dair plan değişikliği gözden geçirilerek tanımlanan alt bölge içerisinde yer alan otopark alanları ihtiyacının ne olduğu, hangi oranda karşılandığı ile ilgili yeterli ve ayrıntılı araştırma ve incelemeler yapılmıştır.

Pamukkale Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce yapılan araştırma ve analiz çalışmaları "Ulaşım ve Otopark Sorunlarının Çözümüne İlişkin Genel Bilgiler", "Denizli Kent Merkezindeki Ulaşım ve Otopark Sorunlarının Gelişimine Yönelik Değerlendirmeler", "Ulaşım Ana Planı Çalışmaları", "Denizli Kent Merkezine İlişkin Ulaşım ve Otopark Sorunlarının Tespitine Ait Geçen Zamanda Farklılaşan Göstergelerin İrdelenmesi", "Planlama Alanının Ulaşım Kademelenmesi", "Planların İptaline Gerekçe Oluşturan Eski Planlardaki Sosyal Altyapı Alanlarına Eşdeğer Alanların Tespitine İlişkin Araştırma Çalışmaları", "Mülkiyet Durumu", "Mevcut Yapılaşma Durumu" şeklinde önemli alt başlıklardan oluşmakta olup toplam 55 sayfalık 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda plan gerekçeleri ile araştırma ve analiz sonuçları ayrıntılı şekilde anlatılmaktadır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine, 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı ile eski planlardaki alanlara eşdeğer alanlar ayrıldığından, plan genelinde bölgedeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının artmasını sağlayacak, mahkeme kararlarına dayanak oluşturan bilirkişi raporundaki gerekçeleri de karşılayacak, raporun "Gerekçeler" ve "Araştırma ve Analiz Çalışmaları" kısmında ayrıntılı olarak açıklanan hususlar doğrultusunda kent merkezinin gün geçtikçe derinleşen otopark sorununun çözümüne yönelik projelerin tamamlanmasının önünü açacak, planlardaki belirsizliklerin giderilmesi ve sorunların çözümünü sağlayacak mahkeme kararları ile üst ölçekli plan kararlarına uygun yeni düzenlemeler yapıldığından, planın hazırlanmasında kamu yararı gözetildiğinden, yeterli ve ayrıntılı araştırma ve analizlere dayanılarak plan kararları oluşturulduğundan, mağduriyetler kamulaştırma yoluyla giderileceğinden **İtirazlar oybirliği ile uygun görülmemiştir.**

Konu hakkında karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA
Başkan V.

Kudret İNCESÖZ
Üye

Server MURAT
Üye

Süleyman Sırrı KAYA
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



03/11/2023

Belediye Meclisinin 03/11/2023 tarihli 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Atalar Mahallesi, 29 nolu imar adasında imar hatlarının, ada ayırım sınırlarının ve kitle durumlarının yeniden düzenlenmesi ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: 201033482) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda gerekçeleri ayrıntılı olarak belirtilerek, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile güncel mülkiyet sınırlarına göre imar hatlarında ve ada ayırım sınırlarında yapılaşma şartlarındaki tereddütleri ortadan kaldırmak amacıyla yeniden düzenleme yapıldığı, kitle durumlarının imar uygulamasından önceki mülkiyetlere göre oluşturulmuş kitle düzeni bozulmayacak, toplam taban alanı ve toplam inşaat alanı artmayacak şekilde yeni parsel sınırlarına göre yeniden oluşturulduğu, yeniden oluşturulan ada ayırım sınırlarına göre yapılaşma şartlarının imar uygulaması öncesindeki pasif parsellerin yapılaşma şartlarına uygun olarak Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Atalar Mahallesi, 29 ada, 13, 14, 15, 19, 20, 24 nolu parsellerde 2 kat, 21, 22, 23 nolu parsellerde 4 kat, 16, 17, 18 nolu parsellerde 7 kat şeklinde, ada bütünündeki "Yerleşik Konut Alanı" fonksiyonunun korunduğu anlatılmaktadır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait plan hükümleri şu şekildedir:

1. PAMUKKALE İLÇESİ GENEL PLAN HÜKÜMLERİ İLE ATALAR MAHALLESİNDE YER ALAN MUHTELİF İMAR ADALARINDA KİTLE DURUMUNUN VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARININ İMAR PLANINA İŞLENMESİ İLE İLGİLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI GENEL HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri komisyonumuzca oybirliğiyle ile uygun görülmüştür.

Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin b bendine göre onanmak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesinin b bendine göre karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Konu hakkında karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA
Başkan V.

Kudret İNCESÖZ
Üye

Server MÜNİS
Üye

Süleyman Sırtı KAYA
Üye

**BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU**

03/11/2023

Belediye Meclisinin 03/11/2023 tarihli 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen;

Pamukkale Üniversitesi Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığının; Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kınıklı Mahallesi, 6544 ada 2 nolu parselle ilgili hazırlattığı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: 201033548) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda; gerekçeleri ayrıntılı olarak belirtilerek, hazırlanan plan değişikliği ile Araştırma Merkezleri bina kitlesi ile Mimarlık ve Tasarım Fakültesi bina kitlelerinin Merkezi Derslikler bina kitlelerine dönüştürüldüğü, mevcut plandaki 10000 m2 Araştırma Merkezleri, 10000 m2 Mimarlık ve Tasarım Fakültesi bina kitlelerinin yoğunluk artışı olmayacak şekilde 7400 m2 + 5200 m2 alana sahip 2 adet Merkezi Derslikler ve 7400 m2 alana sahip Ek Bina olacak şekilde yeniden düzenlendiği, Araştırma merkezleri ve Mimarlık ve Tasarım Fakültesinin yapılaşma haklarının Merkezi Derslikler bina kitlesine devredildiği, bölgede yapılması düşünülen projeye uygun olarak Yençok=17.00 m önerildiği, PAÜ-6: " Sera Binaları, gözlemevi, Deneysel Amaçlı Laboratuvar gibi küçük üniteler, 10000 m2 Araştırma Merkezleri, 10000 m2 Mimarlık ve Tasarım Fakültesi ve 2500 m2 anaokulu binası yapılabilir." şeklindeki mevcut plan hükmünün PAÜ-6: " Sera Binaları, gözlemevi, Deneysel Amaçlı Laboratuvar gibi küçük üniteler, 7400+5200 Merkezi Derslikler, 7400 m2 Ek Bina ve 2500 m2 anaokulu, binası yapılabilir." şeklinde değiştirildiği anlatılmaktadır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri komisyonumuzca oybirliğiyle ile uygun görülmüştür.

Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin b bendine göre onanmak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesinin b bendine göre karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Konu hakkında karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA
Başkan V.

Kudret İNCESÖZ
Üye

Server M. NİS
Üye

Süleyman Sını KAYA
Üye